

Eine Investition mit Perspektiven

**4 Wohnungen, Ladenbereich, Garage und Nebenbauten auf 529 m²
Land in der Wohnzone WG 3.0. Interessant für Entwickler / Promo-
toren, Investoren und Bestandhalter**

Bahnhofstrasse 11, 8422 Pfungen



Die Lage und Situation

8422 Pfungen

Pfungen ist eine Gemeinde mit rund 4'100 Einwohnern in unmittelbarer Nachbarschaft zu Winterthur und mit guter Verkehrsanbindung. Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 11 liegt an zentraler, spannender Lage direkt beim Bahnhof Pfungen. Weitere Informationen zur Gemeinde finden sich unter www.pfungen.ch.

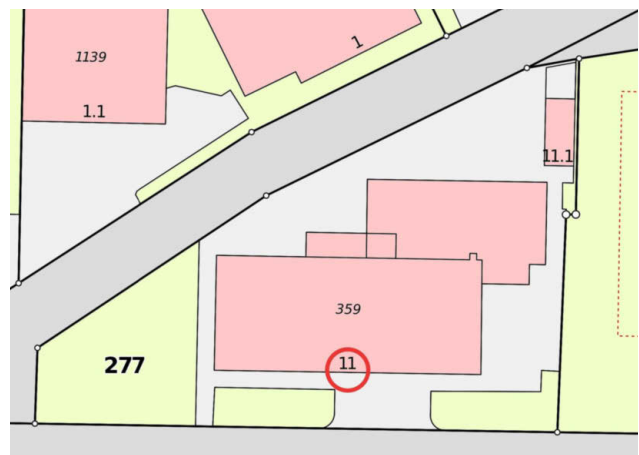
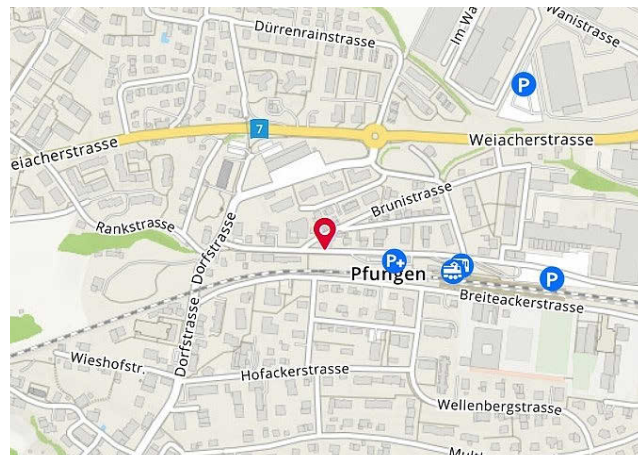
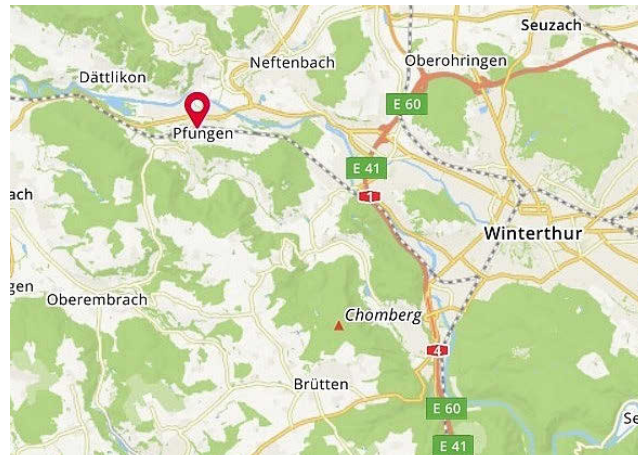
Das Preisniveau von Wohneigentum liegt gemäss FPRE bei durchschnittlichen Neubauten in Pfungen bei rund CHF 11'652/m² für EFH und rund CHF 9'817/m² für Eigentumswohnungen; die Nettomarktmiete von Mietwohnungen liegt an mittleren Lagen bei rund CHF 262/m²a. Für Geschäftsflächen nennt FPRE für typische Neubau-Büroflächen rund CHF 207/m²a und für Verkaufsflächen rund CHF 260/m²a.

Bau- und Zonenordnung

Das Verkaufsobjekt liegt in der Wohnzone WG 3.0 mit Empfindlichkeitsstufe III. Überlagernd gelten gemäss den vorliegenden Unterlagen die Rahmenbedingungen Arealüberbauung zulässig, keine Schrägdachpflicht sowie Quartierplan Pfungen Nord. Die zulässige Baumassenziffer beträgt 3.0 m³/m² für Hauptgebäude und 0.2 m³/m² für besondere Gebäude. Bei einer Grundstücksfläche von 529 m² ergibt sich daraus ein maximales Hauptbauvolumen von rund 1'587 m³. Projektabhängig lässt sich daraus eine Grobordnung von rund 530–570 m² BGF beziehungsweise rund 450–500 m² HNF ableiten.

Situation

Das leicht abfallende Grundstück liegt zwischen Bahnhofstrasse und Brunistrasse. Die Zufahrt zur Garage beziehungsweise zum Untergeschoss erfolgt ab Brunistrasse, das Erdgeschossniveau orientiert sich zur Bahnhofstrasse. In Kombination mit der zentralen Lage beim Bahnhof und dem baurechtlichen Potenzial ergibt sich ein spannendes Verkaufsobjekt für Entwickler, Investoren und Bestandhalter.





Nutzflächen und Werte

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- 4 Wohnungen (Zugang vorne/hinten)
- Ladenbereich im Erdgeschoss (Zugang EG)
- Separates Büro im Dachgeschoss (Zugang Rückseite)
- Garage sowie Aussenparkierung
- Zusätzliche Neben-, Lager- und Allgemeinflächen

Flächen gemäss Matterport (ohne Gewähr)

- Stockwerk 1, UG: 54.97 m²
- Stockwerk 2, EG: 113.00 m²
- Stockwerk 3, 1. OG: 124.94 m²
- Stockwerk 4, DG: 99.07 m²
- Total Innenflächen: 391.98 m²

Garage und Aussenflächen sind darin nicht enthalten. Die Matterport-Aufnahmen dienen als gute Orientierungsbasis, ersetzen jedoch keine architektonischen Flächenaufnahme. Für die ertrags- und nutzungsbezogene Betrachtung wurde die Liegenschaft zusätzlich nach heutigen Einheiten, zugeordneten Nebenräumen und allgemeinen Flächen strukturiert.

Erträge (s. auch Seite 14)

Aktueller **Bruttoertrag** gemäss Mieterspiegel: CHF 62'040 p.a.. Konservativer **Netto-Soll-Ertrag**: ca. CHF 71'720 p.a..

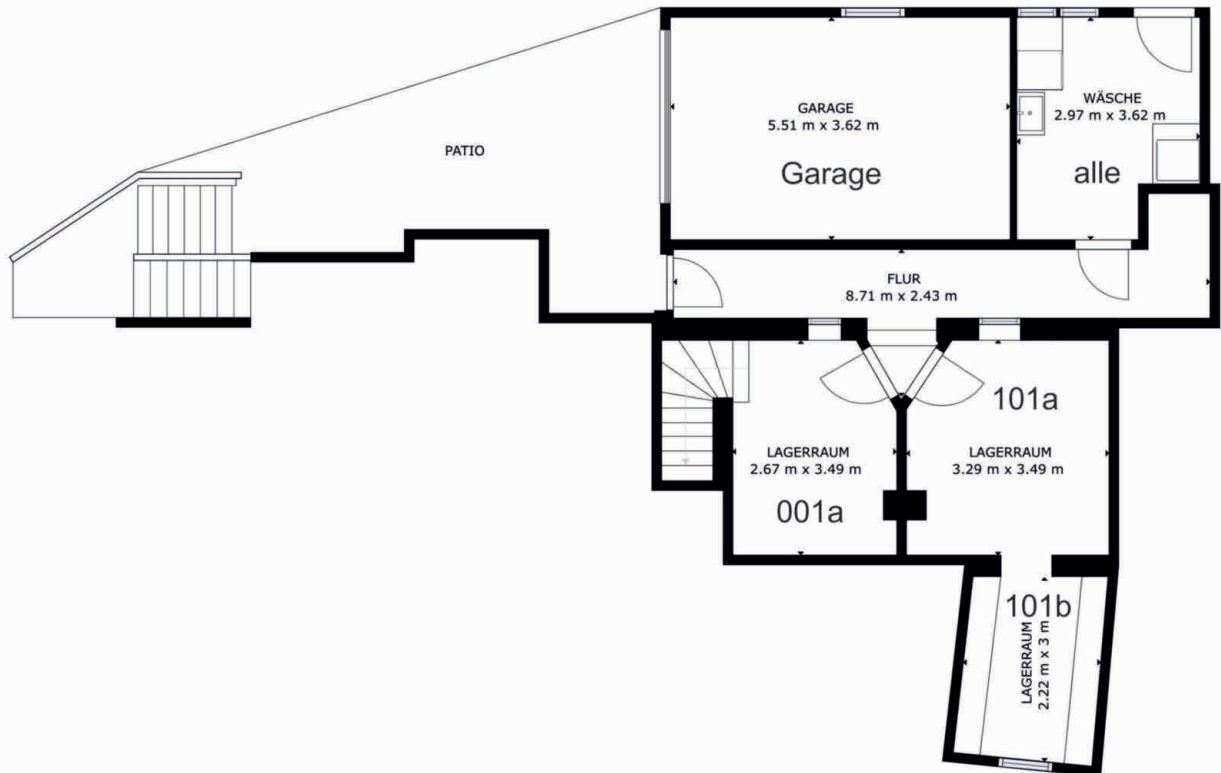
Weiteres

Die Liegenschaft verbindet damit drei Ebenen:

- laufenden Bestandsertrag
- baurechtlichen Entwicklungsspielraum
- interessante Neupositionierungsoption für Investoren, Bestandhalter oder Entwickler.

Die Löschungsbewilligung Wohnrecht liegt vor.

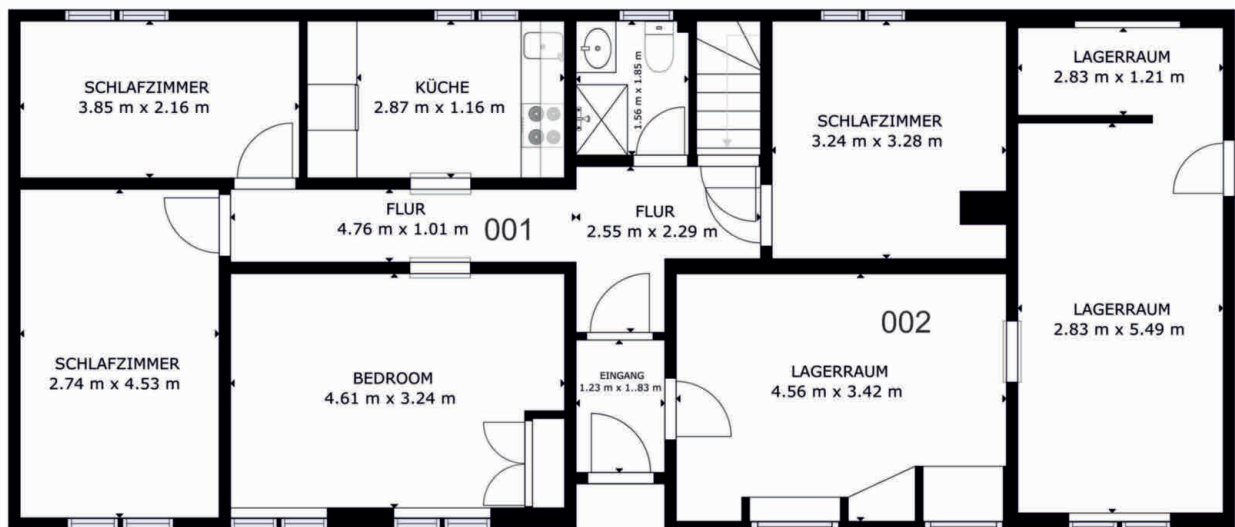




RE/MAX
COMMERCIAL

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 54.97 m², STOCKWERK 2: 113 m², STOCKWERK 3: 124.94 m², STOCKWERK 4: 99.07 m²
AUSGEGLASSEN FLÄCHE: GARAGE: 19.95 m², PATIO: 28.47 m²
INSGESAMT: 391.98 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

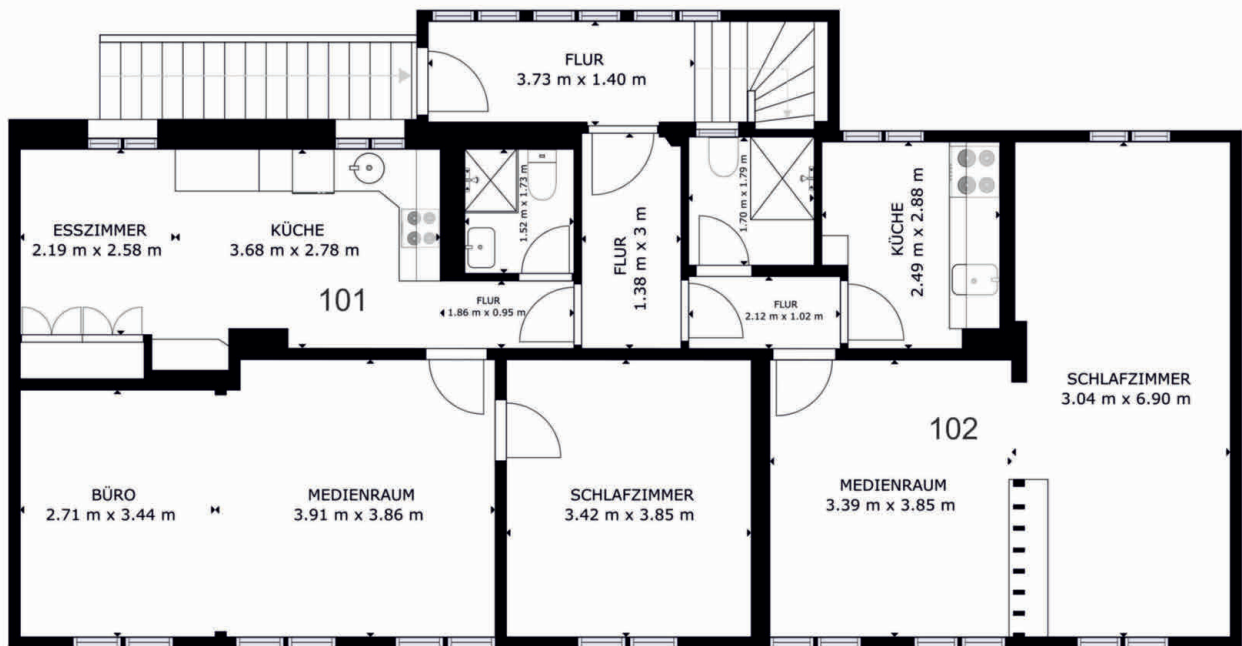
Matterp



RE/MAX
COMMERCIAL

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 54.97 m², STOCKWERK 2: 113 m², STOCKWERK 3: 124.94 m², STOCKWERK 4: 99.07 m²
AUSGEGLASSEN FLÄCHE: GARAGE: 19.95 m², PATIO: 28.47 m²
INSGESAMT: 391.98 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

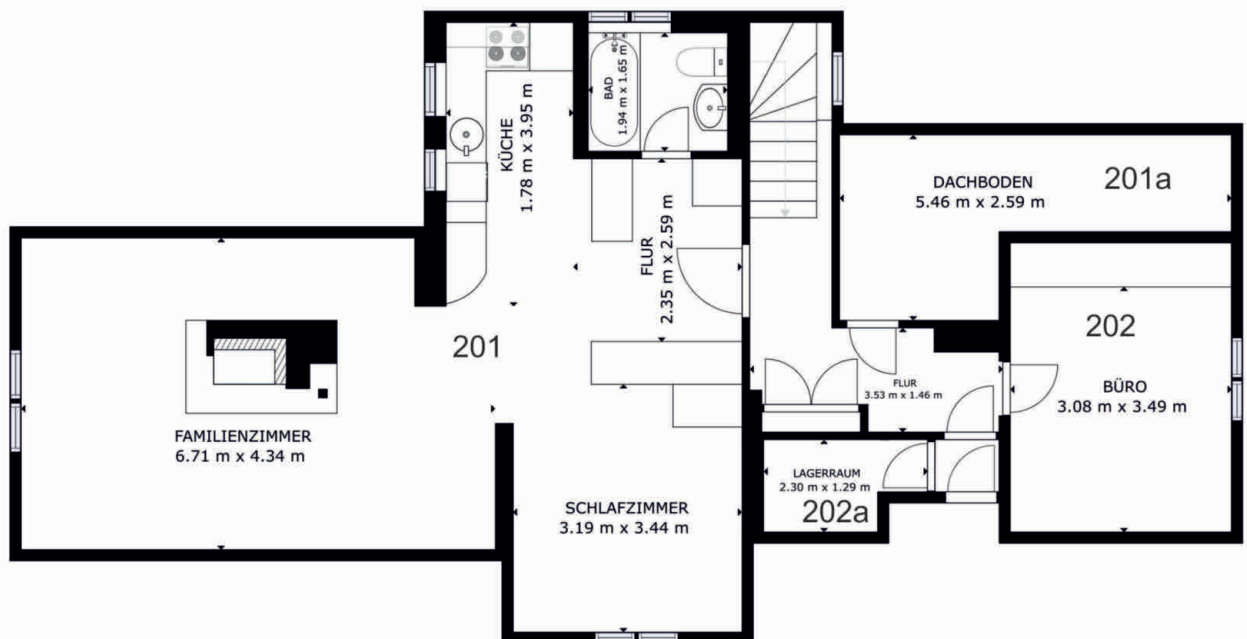
Matterp



RE/MAX
COMMERCIAL

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 54.97 m², STOCKWERK 2: 113 m², STOCKWERK 3: 124.94 m², STOCKWERK 4: 99.07 m²
AUSGEGLICHENE FLÄCHE: GARAGE: 19.95 m², PATIO: 28.47 m²
INSGESAMT: 391.98 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterp



RE/MAX
COMMERCIAL

BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 54.97 m², STOCKWERK 2: 113 m², STOCKWERK 3: 124.94 m², STOCKWERK 4: 99.07 m²
AUSGEGLICHENE FLÄCHE: GARAGE: 19.95 m², PATIO: 28.47 m²
INSGESAMT: 391.98 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Matterp



Bestand mit laufender Nutzung

Solide Zwischenlösung mit Substanz

Bauliche Ausgangslage und Zustand

Die Liegenschaft ist ein massiver Bestandesbau aus der Zeit um 1920 mit klar gegliedertem Hauptbaukörper, Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Das Erscheinungsbild ist klassisch und solide, mit verputzter Fassade, geneigtem Dach mit Ziegeleindeckung und einer insgesamt robusten, gewachsenen Gebäudestruktur. Das Gebäudevolumen beträgt gemäss GVZ rund 1'441 m³; die Innenflächen gemäss Matterport-Grundrissplänen belaufen sich auf rund 391.98 m² ohne Garage und Aussenflächen.

Bauart / Konstruktion

Massiv erstellter, dauerhaft angelegter Bestand mit tragfähiger Grundstruktur und funktionaler Basis-konstruktion. Robustes Untergeschoss mit Keller-, Lager- und Technikräume (teilweise Natursteinboden). Die Grundrisse sind nicht schematisch-standardisiert, sondern gewachsen und entsprechend vielseitig nutzbar.

Dach / Geschosse

Die oberen Ebenen werden wesentlich durch das ausgebauten Dachgeschoss mit Dachschrägen, sichtbaren Holzoberflächen und zusätzlichen Belichtungen sowie einem separaten Estrichraum geprägt.

Heizung / Haustechnik

Öl-Zentralheizung (auch Warmwasser) mit Radiatoren. Oeltank im UG. Glasfaseranschluss vorhanden.

Untergeschoss / Nebenräume

Funktionale Nebenräume mit Keller-, Lager-, Wasch- und Techniknutzung. Diese Bereiche sind einfach ausgebaut, aber zweckmässig und alltagstauglich. Zusammen mit Garage und Aussenparkierung ergibt sich eine praktische Ergänzung zur Hauptnutzung.

Ausbauzustand

Der Ausbauzustand ist unterschiedlich. Sichtbar ist eine Mischung aus älteren, funktionalen Bereichen und punktuell erneuerten oder aufgefrischten Küchen und Nasszellen. Insgesamt ergibt sich ein gepflegter, laufend genutzter und gut brauchbarer Bestand. Eine solide Grundlage!





Einblicke in Bestand und Einheiten

Für die vertiefte Beurteilung der einzelnen Räume, Raumfolgen und Einheiten wird ausdrücklich auf die **virtuelle Tour** verwiesen. Diese vermittelt den besten Gesamteindruck des heutigen Innenausbaus und der unterschiedlichen Nutzungssituationen (**Link auf Seite 15**).

Thurgauerstrasse 56
Postfach · 8050 Zürich
T 044 308 21 11
versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch



Policen-Nr. 271'645
Gemeinde/Quartier Pfungen
Grundstück-Nr. 224.277

21. Januar 2026

Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Zecchini-Erb Louis Erben, Bahnhofstr. 11, 8422 Pfungen (K50332282)

Versicherungssumme Total CHF

1'277'096

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Gemeinde Quartier	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse Zweckbestimmung	Volumen m³	Basiswert CHF	Versicherungs- summe CHF
Pfungen	224-00359	Bahnhofstrasse 11 8422 Pfungen 2550, Wohnhaus mit Laden, Neuwert Erstellungsjahr: 1920 Schätzung vom 23.09.2010 Schätzgrund: Revision	1'441	107'319	1'277'096



240 3/3 X

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

AUSZUG

Grundbuch	Blatt	EGRID	1/3
Pfungen	453	CH737877377823	

Grundstücksbeschreibung				Änderung	
Fläche		Beschreibung	Datum	Beleg	Mutation
ha	m2				
		Kataster 277, Plan 5, Spitzacher			
	5	29 Gesamtfläche			
	1	95 Gebäude			
		Gebäude Wohnen, Nr. 22400359, Bahnhofstrasse 11			
	8	Nebengebäude, Nr. n.v.			
		Bodenbedeckung			
	2	03 Gebäude			
	1	94 befestigte Fläche			
	1	32 Gartenanlage			

Eigentum			
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg
1.			
1.1.			
1.2.			
1.3.			
		30.11.2015	224

Anmerkungen			
Stichwort	Datum	Beleg	EREID
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung Mehrwertsrevers	10.06.1980	47	CH9598-0000-0006-23672

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt 453	EGRID CH737877377823	2/3	
Pfungen				
Vormerkungen				
Stichwort		Datum	Beleg	EREID
keine				
Dienstbarkeiten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
Last	Grunddienstbarkeit Gewerbebeschränkung zugunsten Blatt 454, Kataster 276, EGRID CH867778377855, Pfungen	01.10.1945	Bd. 11 S. 389	CH9598-0000-0009-15878
Recht / Last	Grunddienstbarkeit Näher- und Grenzbaurecht zugunsten und zulasten Blatt 454, Kataster 276, EGRID CH867778377855, Pfungen	29.04.2008	40	CH9598-0000-0009-15979
Last	Personaldienstbarkeit Lebenslängliches Wohnrecht zugunsten Zechlin	30.11.2015	226	CH9598-0000-0009-68179
Grundlasten				
Recht / Last	Stichwort	Datum	Beleg	EREID
	keine			
Bemerkungen				

Grundbuchamt Wülflingen-Winterthur

Grundbuch	Blatt	EGRID	3/3
Pfungen	453	CH737877377823	

Grundpfandrechte					Bemerkungen	
Art / Gläubiger	Pfandsumme CHF	Zins %	Pfandstelle	Datum	Beleg	EREID
Schuldbrief / Papier-Namenschuldbrief Schweizerische Volksbank Winterthur, noch nicht bestimmt (default), Winterthur *	220'000.00	M8	1	16.03.1936	Bd. 11 S 41	CH9598-0000-0009-68280
						1, 2

Bemerkungen					Betrifft EREID	
Ziffer	Bezeichnung	Datum	Beleg			
1	Neue Zins- und Zahlungsbestimmungen	26.11.1980	101		CH9598-0000-0009-68280	
2	Rangänderung geht vor: Dienstbarkeit CH9598-0000-0009-15878 geht nach: Grundpfandrecht CH9598-0000-0009-68280	26.11.1980	101		CH9598-0000-0009-15878	
					CH9598-0000-0009-68280	

Erläuterungen

a
a
EGRID
EREID
F
ha
M
M[Zahl]
m2

Aren
Eidgenössische Grundstückidentifikation
Eidgenössische Rechteidentifikation
Frau
Hektaren
Mann
Maximalzinsfuss
Quadratmeter

Auszugsart
Auszug
Erstellungszeitpunkt
Führungsart
Erwerbsart
Grundpfandrechte
Weiteres

17.03.2026, 08.34 Uhr
eidgenössisch
unterdrückt
* ohne Grundbuchwirkung
aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen; Einzug

Winterthur, 17. März 2026

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

GRUNDBUCHAMT WÜFLINGEN-WINTERTHUR



[Handwritten signature]

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID

Objektart	Investition / Promotion
Strasse und Nr.	Bahnhofstrasse 11
PLZ und Ort	8422 Pfungen
Baujahr ca.	1920
Renovationen	laufend
SINA	2021
Kat.-Nr.	277
Grundstücksgrösse	529 m2
GVZ Kubatur	1'441 m3
Versicherungswert	CHF 1'277'096
Wohnflächen ca.	281 m2
Ladenfläche ca.	39 m2
Parkierung z.Zt.	Garage / 2 PP

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Oelzentralheizung
Heizkraftstoff	Oel
Heizverteilung	Radiatoren
Zusatzheizungen	Kachelofen, Cheminées

KENNZAHLEN

Mietertrag ist brutto	CHF 62'040.–
Nebenkosten ca. p.a.	CHF 10'000.–
Mietertrag netto Markt	CHF 71'720.–

PREIS

VB (dem Meistbietenden)	CHF 1'800'000
Sofortkaufpreis	CHF 2'300'000

WEITERES

- Es sind keine Hypotheken zu übernehmen
- Verfügbar per sofort / nach Absprache
- Es wird ein Direktverkauf ohne Vorbehalte favorisiert
- Ablauf:
 - Unterlagen und Objektstudium
 - Besichtigung virtuell
 - Nachweis Finanzierbarkeit
 - Besichtigung geführt / koordiniert
 - Angebot mit Finanzierungsnachweis
 - Reservation / Kaufvertrag

EINHEITEN / FLÄCHEN

001 Wohnung EG – ca. 74 m² mit zugeordnetem Lager UG ca. 9 m² sowie Garage ca. 20 m²
002 Ladenbereich EG / Wohnrechtsfläche – ca. 39 m²
101 Wohnung OG rechts – ca. 68 m²
102 Wohnung OG links – ca. 57 m²
201 Wohnung DG – ca. 56 m² mit zugeordnetem Estrich / Dachboden ca. 14 m²
202 Büro DG – ca. 11 m² mit zugeordnetem Lager ca. 3 m²
Allgemeinflächen UG / DG

- Erschliessung UG ca. 21 m²
- Waschen / Technik UG ca. 11 m²
- Gang DG ca. 5 m²
- Patio / Innenhof ca. 28 m²
- Garten

HINWEISE

Wir sind von den Eigentümern (Erbengemeinschaften) exklusiv mit dem Verkauf beauftragt und stehen Interessenten jederzeit zur Verfügung. Eine direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümern ist nicht erwünscht und führt zum Ausschluss vom Kaufverfahren.

Drittmakler / Tippgeber sind gebeten, allfällige Interessenten dem beauftragten Makler mitzuteilen. Er wird erfolgreiche Tipps entsprechend den Gepflogenheiten fair entschädigen. Eine Drittverwendung dieser Unterlagen oder ein Angebot unter eigenem Namen ist zu unterlassen.

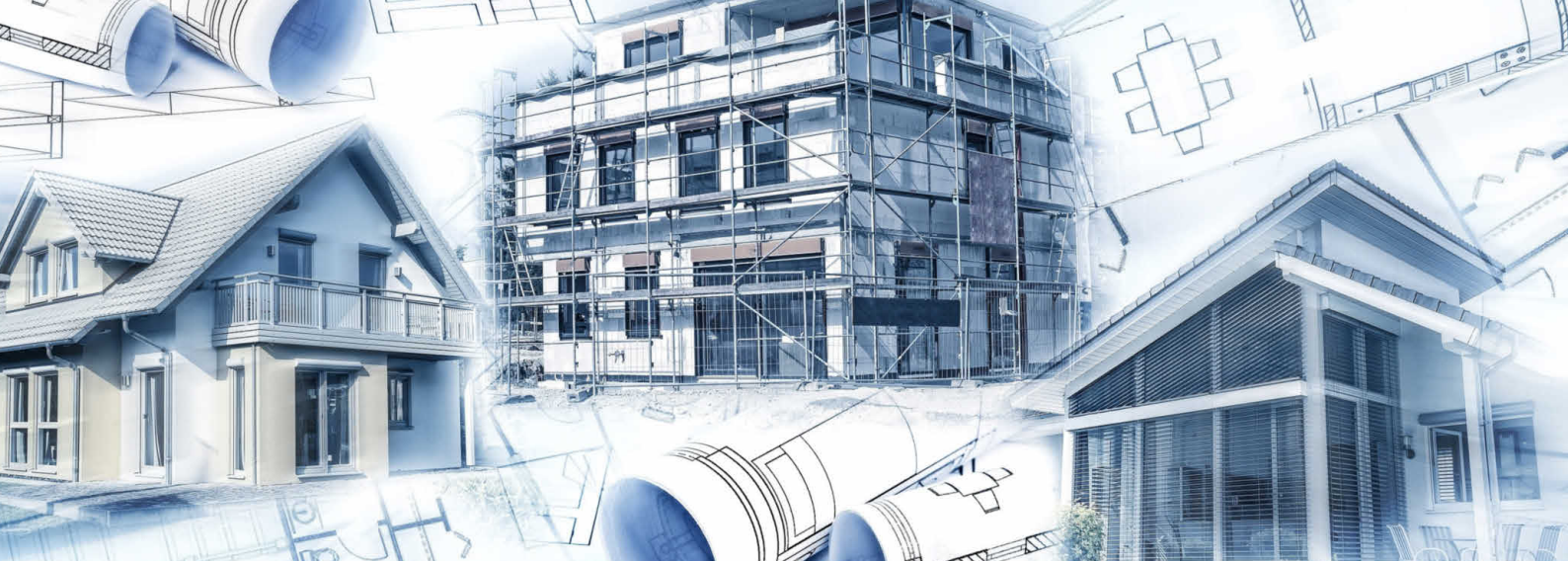
Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.



Hier geht's zur virtuellen Besichtigung: <https://my.matterport.com/show/?m=xxoCHJq8RNw>

NOTIZEN

-
-
-
-
-



RE/MAX COMMERCIAL

Rund um Immobilien nötig sind hohe Standards und bei Bedarf der Beizug weiterer Fachkompetenzen. Deshalb sind Gewerbe, Industrie, Investition und Projekte die Domäne der Commercial-Spezialisten. Sie sind die kompetentesten Makler im gesamten Netzwerk RE/MAX und verfügen über ein fundiertes Wissen und viel Erfahrung.

Robert "Tschöbi" Steiger ist ein Mann der ersten Stunde im Netzwerk RE/MAX Schweiz und seit über 30 Jahren am Markt erfolgreich aktiv. Er - übrigens selbständiger Makler / Lizenznehmer - freut sich zusammen mit seinem **Stellvertreter Roman Steiger**, Broker/Owner von RE/MAX Winterthur, auf Sie.



Robert "Tschöbi" Steiger

Notarpatentinhaber / dipl. Betriebs-
ökonom / Fiduciario immobiliare (TI)

M +41 79 416 69 36

T +41 52 264 50 50

E robert.steiger@remax.ch



Roman Steiger

Immobilienvermarkter eidg. FA
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

